



# ΕΦΗΜΕΡΙΣ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ

## ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

ΑΘΗΝΑ  
29 ΟΚΤΩΒΡΙΟΥ 1982

ΤΕΥΧΟΣ ΤΕΤΑΡΤΟ

ΑΡΙΘΜΟΣ ΦΥΛΛΟΥ  
528

### ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑ ΔΙΑΤΑΓΜΑΤΑ

Καθορισμός ειδικών όρων και περιορισμών δομήσεως των οικοπέδων του οικισμού Βαθύ Ιθάκης καθώς και των οικοπέδων που βρίσκονται μέσα στα διοικητικά του όρια, χαρακτηρισμός διατηρητέων κτιρίων σε αυτόν και καθορισμός ειδικών περιορισμών δομήσεως των οικοπέδων που βρίσκονται μέσα στα διοικητικά όρια των λοιπών οικισμών της νήσου Ιθάκης.

#### Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις του Ν. Δ/τος της 17 Ιουλίου 1923 «περί σχεδίων πόλεων κλπ.», όπως μεταγενέστερα τροποποιήθηκαν και συμπληρώθηκαν και ειδικότερα τα άρθρα 9 και 85Α.

2. Τις διατάξεις του Ν.Δ. 8/1973 «περί ΓΟΚ» όπως τροποποιήθηκε με το Ν.Δ. 205/1974 (ΦΕΚ 363/Α) και ειδικότερα το άρθρο 79 παρ. 6 όπως αυτή αντικαταστάθηκε με την παρ. 1 του άρθρου 4 του Νόμου 622/1977 «περί εισαγωγής υπό του Δημοτικού Ταμείου των διατήρητων οικοδομικών αδειών καταβαλλομένων φόρων κλπ.» (ΦΕΚ 171/Α) και 80.

3. Τις διατάξεις του Ν. 1032/1980 «περί συστάσεως Υπουργείου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος» (ΦΕΚ 57/Α) και ειδικότερα τα άρθρα 2, 3 και 7.

4. Την από 16.4.1982 εισήγηση αιτιολογική έκθεση της Διεύθυνσης Παραδοσιακών Οικισμών και Περιβάλλοντος (Π7).

5. Το από 19.10.1978 Π. Δ/γμα «περί χαρακτηρισμού ως Παραδοσιακών Οικισμών τινών του Κράτους και καθορισμού των όρων και περιορισμών δομήσεως των οικοπέδων αυτών» (ΦΕΚ 594Δ/13.11.1978).

6. Τις υπ' αριθ. 485/1982 και 697/1982 γνωμοδοτήσεις του Συμβουλίου της Επικρατείας με πρόταση του Υπουργού Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος, αποφασίζουμε:

#### Άρθρο 1.

Όροι και περιορισμοί δομήσεως.

1. Οι όροι και περιορισμοί δομήσεως των οικοπέδων που βρίσκονται μέσα στο ρυμοτομικό σχέδιο του οικισμού Βαθύ Ιθάκης που κηρύχθηκε σαν παραδοσιακός με το από 19.10.1978 Π. Δ/γμα (ΦΕΚ 594/Δ) ορίζονται ως εξής:

Ελάχιστο πρόσωπο: Οκτώ (8) μέτρα.

Ελάχιστο βάθος: Δέκα τέσσερα (14) μέτρα.

Ελάχιστο έμβαδό: Δικόσια (200) τετρ. μέτρα.

2. Κατά παρέκκλιση της προηγούμενης παραγράφου θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα οικόπεδα με τις διαστάσεις και το έμβαδό που είχαν κατά το χρόνο δημοσίευσής του παρόντος διατάγματος.

3. Οικοδομικό σύστημα δομήσεως ορίζεται το των περιόχων. Η Επιτροπή Έναρξης της Αρχιτεκτονικού Έλέγχου (Ε.Ε.Α.Ε.) δύναται να αλλάξει τη θέση του κτιρίου μέσα στο οικόπεδο είτε για λόγους πρόωλης υφισταμένης παλαιάς αξιολογής οικοδομής είτε με σκοπό να εξασφαλισθεί η διατήρηση της παραδοσιακής κλίμακας ή τυχόν διαμορφωμένου μετώπου του οικισμού. Για το σκοπό αυτό η Ε.Ε.Α.Ε. υποχρεώνεται να χορηγεί προέγκριση σε τυχόν υποβαλλόμενα σχέδια.

4. Το μέγιστο ποσοστό καλύψεως ορίζεται σε έδωκοντα τοίς εκατό (70%) της συνολικής επιφάνειας του οικοπέδου.

5. Ο συντελεστής δομήσεως ορίζεται σε ένα και τέσσερα δέκατα (1,4). Ανεξάρτητα του συντελεστή δομήσεως και του ποσοστού καλύψεως του οικοπέδου επιτρέπεται η δομήση κτιρίου συνολικού έμβαδου μέχρι εκατό (100) τετρ. μέτρα, χωρίς όμως σε καμμία περίπτωση ο συντελεστής δομήσεως να υπερβεί τα δύο και τέσσερα δέκατα (2,4).

6. Στο συντελεστή δομήσεως των οικοπέδων προσμετρώνται οι γήροι που ή όροσή τους υπερβαίνει της στάθμης του περιβάλλοντος εδάφους τους (φυσικού ή προϋφισταμένου τεχνητός διαμορφωμένου) άνω του ένα και είκοσι εκατοστά (1,20) του μέτρου.

7. Οι στέγες δεν προσμετρώνται στην κάλυψη και το συντελεστή δομήσεως είτε αυτές βρίσκονται στο σώμα του κτιρίου είτε εκτός αυτού.

8. Δεν προσμετρώνται στο συντελεστή δομήσεως και την κάλυψη οι άνοικτες βεράντες σε στύλους και δοκούς που εξέχουν του κυρίως κτιριακού όγκου, σύμφωνα με τα παραδοσιακά πρότυπα.

9. Ο άριθμός των όροφων των κτιρίων ορίζεται σε δύο (2) ανεξάρτητα του πλάτους της οδού.

10. Το μέγιστο ύψος των διωρόφων ορίζεται ως εξής:

α) Σε καμμία θέση των ούλων του κτιρίου δεν επιτρέπεται να υψώνεται ύψος που να υπερβαίνει τα επτά και μισό (7,5) μέτρα, μετρούμενο από το φυσικό ή το προϋφισταμένο τεχνητός διαμορφωμένο έδαφος και χωρίς να συμπεριλαμβάνεται η στέγη.

β) Σε περίπτωση κεκλιμένου εδάφους το κτίριο δύναται να κλιμακωθεί έτσι ώστε κανένα σημείο του να μη εξέχει από το επίπεδο που γίνεται παράλληλα με το έδαφος σε απόσταση δέκα και μισό (10,50) μέτρα από αυτό. Εάν λόγω κλίσης προκύπτει τρίτος (3ος) όροφος, αυτός δύναται να κατασκευασθεί χωρίς υπέρβαση του συντελεστή.

Η Ε.Ε.Α.Ε. δύναται κατὰ τὴν κρίσιν τῆς νὰ ἀυξομειώσῃ τὰ παραπάνω ὀριζόμενα ὕψη, ἐφόσον κρίνεται ἀπαραίτητο:

α) Γιά τὴν προστασία τοῦ κτιρίου στὰ παραδοσιακὰ πρότυπα τοῦ ἀμεσίου περιβάλλοντος χωρὶς ὑπερέβαση τοῦ συντελεστοῦ δομῆσεως καὶ

β) Γιά νὰ ἐπιτευχθεῖ τὸ ἐλάχιστο ἀπαιτούμενο ἐλεύθερο ὕψος ἐπιτρεπομένης προσθήκης ὀρόφου σὲ ὑφιστάμενο παλαιὸ ἰσόγειο κτίσμα.

11. Ὑπεράνω τοῦ μεγίστου ἐπιτρεπομένου ὕψους τοῦ κτιρίου ἀπαγορεύεται ὅποιαδήποτε κατασκευὴ πλὴν κεραμοσκεπὸς στέγης, καπνοδόχου, ἀεραγωγοῦ.

Οἱ ἐξαιρούμενες αὐτὲς κατασκευὲς ἐπιβάλλεται νὰ ἔχουν μορφή, διαστάσεις, κλίσεις ἀπόλυτα σύμφωνες μὲ τὰ παραδοσιακὰ πρότυπα. Οἱ καπνοδόχοι καὶ ἀεραγωγοὶ τοποθετοῦνται σὲ ἀπόσταση τουλάχιστο ἐνὸς (1) μέτρου ἐσωτερικότερα τῆς πρόσοψης τοῦ κτιρίου. Ἐπίσης ἐπιτρέπεται ἡ ἐγκατάστασις ἡλιακῶν θερμοσίφωνων μὲ τὴν προϋπόθεσιν ὅτι οἱ μὲν ἡλιακοὶ συλλέκτες ἐνσωματώνονται στὴ στέγη καὶ ἐρ' ὅσον αὐτὸ δὲν εἶναι τεχνικὰ ἐφικτὸ τοποθετοῦνται στὴ στέγη ἀκολουθώντας ἀπόλυτα τὴν κλίση τῆς, τὸ δὲ δοχεῖο ἀποθήκευσης θερμοῦ νεροῦ τοποθετεῖται κάτω ἀπὸ τὴ στέγη.

12. Ἀπαγορεύονται οἱ κατασκευές:

α) Κτιρίων σὲ ὑποστηλώματα (SUR PILOTIS).

β) Λυομένων.

### Ἄρθρο 2.

Σύνθεσις ὀγκων—Διάταξις κτιρίων—Μορφολογικὰ στοιχεῖα.

1. Ἡ διαμόρφωσις τῶν ὀγκων τῶν κτιρίων ἐπιβάλλεται νὰ προσταρμόζεται στὰ παραδοσιακὰ πρότυπα τοῦ περιβάλλοντος ὡς πρὸς τὴν κλίμακα, τὴν ἀναλογίαν καὶ τὴ σύνθεσιν τῶν ἐπὶ μέρους ὀγκων.

Ἡ κάτοψις τῶν κτιρίων πρέπει νὰ ἔχει ἀπλὸ σχῆμα (τετράγωνο, ὀρθογώνιο, σχῆμα Γ, σχῆμα Π ἢ Τ) κατὰ τὰ ὑφιστάμενα παραδοσιακὰ πρότυπα.

Ἡ Ε.Ε.Α.Ε. δύναται νὰ ἐπιβάλλῃ τροποποιήσεις προκειμένου νὰ ἐπιτευχθεῖ περαιτέρω ἀνεξαρτητοποίηση τμημάτων τοῦ ὀγκου τοῦ κτιρίου μέχρι καὶ δημιουργίας περισσότερων ἐντελῶς διακεκριμένων κτιρίων, ἐὰν αὐτὸ ἐπιβάλλεται ἀπὸ τὴς συνθήκες καὶ τὰ παραδοσιακὰ πρότυπα τοῦ περιβάλλοντος.

2. Ἡ ἐπικάλυψις τῶν οἰκοπέδων γίνεται μὲ κεραμοσκεπὴ στέγη σύμμετρη, δόρυχτη, τετράρυχτη ἢ πολύρυχτη μὲ κλίσεις ὅχι μεγαλύτερες τοῦ πενήντα τοῖς ἑκατὸ (50%) καὶ μὲ χρήση ἐυκαρινῶν ἢ γαλλικῶν κεραμιδιῶν. Ἡ στέγη ἀκολουθεῖ τὸ περίγραμμά τῆς κάτοψης τοῦ τελευταίου ὀρόφου. Οἱ προεξοχές τῆς στέγης καὶ τὰ γείσα πρέπει νὰ εἶναι ὀριζόντια καὶ ὅχι μεγαλύτερα τῶν τριάντα (30) ἑκατοστῶν κατὰ τὰ παραδοσιακὰ πρότυπα.

Σὲ κανένα σημεῖο τοῦ κτιρίου δὲν ἐπιτρέπεται νὰ ὑφίσταται ὕψος στέγης πού νὰ ὑπερβαίνει τὰ δύο καὶ μισό (2,5) μέτρα ἀπὸ τὸ ἐπίπεδο πού ἐδράζονται.

3. Οἱ ἐξωτερικοὶ τοῖχοι τῶν κτιρίων κατασκευάζονται εἴτε λιθίνοι ἀνεπίχριστοι χωρὶς τενισμένους ἀρμούς εἴτε ἀπὸ ὁποιοδήποτε ἄλλο ὕλικὸ ἐπιχρισμένο ἐξωτερικὰ μὲ τοῖς, ὅχι ὅμως τὸ ἀρτιφύγιον. Ἀπαγορεύονται ὅποιοιδήποτε εἰδους ἐπεμβολαὶ τῶν ἐξωτερικῶν ὀψεων.

Στοιχεῖα τοῦ φέροντος ὀργανισμοῦ ἀπαγορεύεται νὰ εἶναι ἐξωτερικὰ ὀρατά, πλὴν τῆς λιθοδομῆς.

4. Οἱ χρωματισμοὶ τῶν ἐξωτερικῶν ἐπιφανειῶν τῶν κτιρίων πρέπει νὰ εἶναι αὐτοὶ πού ἐπικρατοῦν στὰ παραδοσιακὰ κτίρια τοῦ οἰκισμοῦ δηλαδὴ τὸ λευκὸ, ἡ ὠχρὰ, τὸ γκριζο καὶ τὸ λευκορῶ.

5. Τὰ ἀνοίγματα τῶν ὀψεων ἀκολουθοῦν τὰ παραδοσιακὰ πρότυπα ὡς πρὸς τὴ θέσιν, τὴ μορφή καὶ τὴς διαστάσεις. Ἐπιβάλλεται νὰ κυριαρχεῖ ἡ κατακόρυφη διάστασις.

6. Τὰ πρὸς τὴν ἀνοίγματα ὅλα διαμορφώνονται ὀριζόντια. Τοξωτὸ πρὸς δύνανται νὰ διαμορφωθεῖ μόνο στὴν κυρία εἴσοδο τοῦ κτιρίου (ἰσόγειο) καὶ τὴν αὐλόπορτα σύμφωνα μὲ τὰ παραδοσιακὰ πρότυπα.

7. α) Τὰ κουρῶματα τῶν κτιρίων πρέπει νὰ εἶναι ξύλινα.

β) Τὰ ἐξώφυλλα πρέπει νὰ εἶναι ταμπλαζωτά, καρφωτὰ ἢ περιστρεφτὰ (γαλλικὸ ἢ γαλλικοῦ τύπου).

γ) Τὰ ἀνοίγματα τῶν κατασκευῶν πρέπει νὰ εἶναι περιορισμένων διαστάσεων. τὰ δὲ κουρῶματά τους πρέπει νὰ εἶναι ἀνάλογα κατασκευῆς μὲ τὰ ὑπόλοιπα κουρῶματα τοῦ κτισμάτος.

δ) Οἱ θύρες εἰσοδου πρέπει νὰ εἶναι ταμπλαζωτὲς (μὲ ἢ χωρὶς ρεγγίτη) ἢ καρφωτὲς.

ε) Ἐπιτρέπεται ἡ τοποθέτησις σιδερῶν κιγκλιδωμάτων ἀσφαλείας σὲ παράθυρα καὶ πόρτες, ἀπλῆς κατασκευῆς καὶ σύμφωνα μὲ τὰ παραδοσιακὰ πρότυπα.

στ) Τὰ ἐξωτερικὰ κουρῶματα τῶν κτιρίων ἐπιβάλλεται νὰ εἶναι ὁπωσδήποτε βαμμένα καὶ μονόχρωμα, σὲ χρώματα ὠχρὰς ἕως τὸ καφέ, ἀνοιχτοῦ γκριζοῦ, γαλλοῦ - γκριζοῦ, μπλε νοβαλίου ἢ μαγγανίου, πράσινου ἐερνεζῆ, διαβαθμίσεις τοῦ καφεκόκκινου.

8. Ἐπιτρέπεται ἡ κατασκευὴ ἀνοιχτῶν ἐξωστῶν σὲ πρὸς ὅλο, μέγιστον πλάτους ἐνὸς (1,00) μέτρου.

### Εἰδικότερα:

α) Οἱ ἐξώστες πρέπει νὰ ἀπέχουν τουλάχιστον ἓνα (1,00) μέτρο ἀπὸ τὰ ἄκρα τῶν ὀψεων.

β) Οἱ ἐξώστες τῶν πλαγιῶν καὶ ὀπισθίων ὀψεων τοῦ κτιρίου πρέπει νὰ ἀπέχουν ἓνα καὶ μισό (1,5) μέτρα ἀπὸ τὰ ἀντίστοιχα ὅρια.

γ) Τὸ κατώτερο σημεῖο τοῦ ἐξώστη σὲ πρόβολο πρέπει νὰ ἀπέχει τὸ λιγώτερο τρία (3) μέτρα ἀπὸ τὸ κράσπεδο τοῦ πεζοδρομίου ὅταν τὸ κτίριο τοποθετεῖται στὴ ρυμοτομικὴ γραμμῇ. Οἱ ἐξώστες δὲν προσμετρῶνται στὸ συντελεστὴ δομῆσεως τοῦ οἰκοπέδου.

δ) Ἀπαγορεύονται οἱ γωνιακοὶ ἀνοιχτοὶ ἐξώστες.

ε) Ἐπιτρέπεται ἡ κατασκευὴ ἀνοιχτῆς ἐερνίας ἐπάνω σὲ στύλους καὶ δοκοὺς στὴν ἀκάλυπτο χώρα, ἐπιφανείας σύμφωνα μὲ τὰ παραδοσιακὰ πρότυπα.

στ) Τὰ κιγκλιδώματα τῶν ἐξωστῶν καὶ ἐερνιῶν πρέπει νὰ εἶναι σιδερένια βαμμένα μονόχρωμα ἢ κτιστὰ (ὅχι συμπαγῇ) σύμφωνα μὲ τὰ παραδοσιακὰ πρότυπα καὶ τὴς ὑποδείξεις τῆς Ε.Ε.Α.Ε.

ζ) Ἀπαγορεύονται οἱ σκεπαστοὶ ἐξώστες.

9. Ἀπαγορεύονται τὰ προτεγάζματα μόνιμα ἢ κινητὰ.

10. Ἐπιτρέπεται ἡ κατασκευὴ ἐξωτερικῆς κλίμακας πρὸς τὸν ὄροφο τοῦ κτιρίου σύμφωνα μὲ τὰ παραδοσιακὰ πρότυπα. Αὐτὴ δὲν προσμετρεῖται στὴν κάλυψιν καὶ τὸ συντελεστὴ δομῆσεως. Τὰ κιγκλιδώματα τῶν ἐξωτερικῶν κλιμάκων θὰ εἶναι σιδερένια ἢ κτιστὰ καὶ ἀνάλογα μὲ ἐκεῖνα τῶν ἐξωστῶν τοῦ κτιρίου.

11. Ἡ περίγραψις τῆς πρόσψεως τῶν οἰκοπέδων κατασκευάζεται εἴτε μὲ μαυρότοιχο ὕψους περίπου 45—60 ἑκατοστῶν καὶ πέρα αὐτοῦ τοῦ ὕψους τοποθετεῖται κιγκλιδωμὰ ἀπλῆς μορφῆς (ἢ σχεδίου ἀνάλογου μὲ ἐκεῖνο πού ὀρίζεται καὶ γιὰ τοὺς ἐξώστες), εἴτε ἐξ ὀλοκλήρου μὲ συμπαγῇ μαυρότοιχο κατασκευασμένο μὲ ὅμοια ὕλικά μὲ ἐκεῖνα τοῦ κυρίου ὀγκου τοῦ κτιρίου.

Καμμία ἀπὸ τὴς παραπάνω δύο κατασκευὲς δὲν πρέπει νὰ ὑπερβαίνει τὰ δύο (2,00) μέτρα.

Σὲ περίπτωσιν κλίσεως τοῦ ἐδάφους κατὰ μῆκος τῆς ὁδοῦ ἢ κατὰ μῆκος διαχωριστικοῦ περιγράμματος τῶν οἰκοπέδων αὐτὸ δύναται νὰ κλιμακώνεται ὥστε κανένα σημεῖο τοῦ νὰ μὴν ὑπέρκειται τῶν δύο καὶ μισό (2,5) μέτρων τῆς ἀντίστοιχης φυσικῆς ἢ τεχνητῆς στάθμης τοῦ ἐδάφους.

Γύρω ἀπὸ τὴν αὐλόπορτα δύναται νὰ κατασκευασθεῖ πλαίσιο ὀριζόντιος ἢ τοξωτῆς μορφῆς. Ἡ κατασκευὴ πρέπει νὰ ἔχει μέγιστο ὕψος δύο καὶ μισό (2,5) μέτρα. Τὸ πᾶν τελεῖωμα τοῦ πλαισίου πρέπει νὰ εἶναι ὀριζόντιο.

12. Ἐπιτρέπονται ὀριζόντιες ἢ κατακόρυφες ἀρχιτεκτονικὲς προεξοχές (γείσα, ζῶνες) μόνο μέχρι εἰκοσι (20) ἑκατοστὰ τοῦ μέτρου καὶ σύμφωνα μὲ τὰ παραδοσιακὰ πρότυπα.

Τὸ ἴδιο ἰσχύει καὶ γιὰ τὴν πίσω καὶ τὴς πλάγιες ὀψεις τῶν κτιρίων. Προκειμένου γιὰ πλάγια παραθύρων καὶ θυρῶν οἱ παραπάνω προεξοχές δὲν πρέπει νὰ ὑπερβαίνουν τὰ 5 ἑκατοστά τοῦ μέτρου.

Τὰ πλάγια αὐτὰ δὲν πρέπει νὰ ἔχουν πλάτος μεγαλύτερο ἀπὸ εἴκοσι (20) ἑκατοστά τοῦ μέτρου.

### Ἄρθρο 3.

Εἰδικὲς ρυθμίσεις γιὰ παραδοσιακά κτίρια.

1. α) Χαρακτηρίζονται ὡς διατηρητέα τὰ κτίρια μὲ τὰ στοιχεῖα:

Δ1, Δ2, Δ3, Δ4, Δ5, Δ6, Δ7, Δ8, Δ9, Δ10, Δ11, Δ12, Δ13, Δ14, Δ15, Δ16, Δ17, Δ18, Δ19, Δ20, Δ21, Δ22, Δ23, Δ24, Δ25, Δ26, Δ27, Δ28, Δ29, Δ30, Δ31, Δ32, Δ33, Δ34, Δ35, Δ36, Δ37, Δ38, Δ39, Δ40, Δ41, Δ42, Δ43, Δ44, Δ45, Δ46, Δ47, Δ48, Δ49, Δ50, Δ51, Δ52, Δ53, Δ54, Δ55, Δ56, Δ57, Δ58, Δ59, Δ60, Δ61, Δ62, Δ63, Δ64, Δ65, Δ66.

Τὰ κτίρια αὐτὰ φαίνονται σημειωμένα καὶ μὲ μαῦρο χρώμα στὸ σχετικὸ πρωτότυπο διάγραμμα σὲ κλίμακα 1:2000 ποὺ θεωρήθηκε ἀπὸ τὸν Προϊστάμενο τῆς Διευθύνσεως Πολιτισμικῶν Ἐφαρμογῶν μὲ τὴν ὑπ' ἀριθ. Γ. 27882/1982 πράξη του καὶ ποὺ συνοπτικὸ τοῦ ἀντίτυπο δημοσιεύεται μὲ αὐτὸ τὸ Διάγραμμα.

β) Ὡς διατηρητέο χαρακτηρίζεται τὸ ἀρχικὸ κτίσμα καθὼς καὶ οἱ ἐναρμονισμένες σὲ αὐτὸ μεταγενέστερες προσθήκες, ὅχι ὅμως καὶ τὰ ὑφιστάμενα προσκείμενα ἢ στοιχεῖα καὶ ἐπεμβάσεις πάσης φύσεως ποὺ ἀλλοιώνουν τὸ ἀρχικὸ κτίριο. Πέραν τούτων ὁ χαρακτήρισμός τῶν στοιχείων τοῦ κτίσματος ποὺ τὸ ἀλλοιώνουν καὶ μποροῦν νὰ ἀραιοθεοῦν πραγματοποιεῖται ἀπὸ τὴν Ε.Ε.Α.Ε. μὲ βάση τὴς ἀλλοιώσεις ποὺ ἐντοπίζονται στὶς κατελλεῖς - μητρώα τῆς Διευθύνσεως ΓΥ τοῦ ΥΠΟΠ γιὰ κάθε ἓνα ἀπὸ αὐτὰ τὰ κτίρια, ἀπὸ προσκομιζόμενες φωτογραφίες ἢ καὶ κατόπιν ἐπὶ τόπου αὐτοψίας.

γ) Στὰ χαρακτηριζόμενα ὡς διατηρητέα παραπάνω κτίρια ἀπαγορεύεται ἡ ἀφαίρεση, ἀλλοίωση ἢ καταστροφή τῶν ἐπὶ μέρους στοιχείων (ἀρχιτεκτονικῶν ἢ καλλιτεχνικῶν).

δ) Ἐπιτρέπεται ἡ ἐπισκευή, ἡ στατικὴ ἐνίσχυση, ὁ ἐκσυγχρονισμός τῶν ἐγκαταστάσεων καὶ ἡ ἐσωτερικὴ διαρρύθμιση καθὼς καὶ ὁ χρωματισμός καὶ ὁποιαδήποτε ἐργασία στὶς ὀψεις τῶν διατηρητέων παραπάνω κτιρίων κατόπιν ἐγκρίσεως τῆς Ε.Ε.Α.Ε. καὶ ἀπαιτεῖται οἰκοδομικὴ ἀδεία ποὺ νὰ συνοδεύεται ἀπὸ τεχνικὴ ἐκθεση, ὅπου περιγράφονται μὲ λεπτομέρεια οἱ ἐργασίες ποὺ πρόκειται νὰ ἐκτελεστοῦν, καθὼς καὶ ἀπὸ φωτογραφίες ὅλων τῶν ὀψεων τοῦ κτιρίου.

ε) Ἐπίσης ἐπιτρέπεται ἡ ἀνακατασκευὴ τυχόν κατεδαφισθέντος τμήματος ἢ ὁρόφου τῶν παραπάνω κτιρίων στὴν ἴδια θέση καὶ μὲ τὴν ἴδια μορφή ποὺ προϋπήρχε, αὐτῶν ἀποδεικνυμένων μὲ φωτογραφίες ἢ σχέδια θεωρημένα ἀπὸ τὸν Ὁργανισμὸ Τοπικῆς Αὐτοδιοικήσεως (Ο.Τ.Α.). Ἡ ἀδεία χορηγεῖται ἔστω καὶ ἐὰν τὸ ὑπάρχον κτίσμα ἀντίκειται στὶς διατάξεις αὐτοῦ τοῦ Π. Δ/τος καὶ εἰδικότερα τὴν ἐπιτρεπόμενη κάλυψη, τὸ συντελεστὴ δόμησης, τὰ ἐπιτρεπόμενα ὕψος καὶ τὸν ἀριθμὸ τῶν ὁρόφων.

ε) Ἐπιτρέπεται ἡ κατασκευὴ προθήκης μικρότερης κλίμακας γιὰ βοηθητικούς χώρους (W.C., κουζίνα) ἐὰν αὐτοὶ δὲν ὑπάρχουν καὶ δὲν εἶναι δυνατὴ ἡ ἐνταξή τους στὸν ὑπάρχοντα κτιριακὸ ὅγκο, χωρὶς ὅμως ὑπέρβαση τοῦ συντελεστὴ δόμησης.

Ἐπίσης εἶναι δυνατόν νὰ ἐπιτραπῇ ἡ χορήγηση οἰκοδομικῆς ἀδείας γιὰ τὴν κατασκευὴ καὶ ἄλλου κτιρίου στὸ ἴδιο οἰκόπεδο χωρὶς ὑπέρβαση τοῦ συντελεστὴ δόμησης, ἐφόσον αὐτὸ δὲν παραβιάζει τὸ διατηρητέο κτίριο καὶ τὸ ὅριο ποὺ τὸν περιβάλλει γιὰ τὴν ἐξάντληση τυχόν ὑπόλοιπου συντελεστὴ δόμησης. Τὰ παραπάνω ὑπόκεινται στὴν ἐγκρίση τῆς Ε.Ε.Α.Ε.

ζ) Ὅποιαδήποτε ἐπέμβαση στὰ παραπάνω διατηρητέα κτίρια κατὰ παράβαση τῶν διατάξεων αὐτοῦ τοῦ ἀρθροῦ εἶναι αὐθαίρετη ὑποκείμενη στὶς διατάξεις περὶ αὐθαιρέτων.

Σὲ περίπτωσιν ποὺ ἔχουν ἐκτελεσθεῖ ἐργασίες ποὺ ἀλλοιώνουν τὸ ἀρχικὸ κτίριο, σύμφωνα μὲ τὸ ἐδάφιο Β αὐτῆς τῆς παραγράφου ἐπιβάλλεται ἡ ἀποκατάστασή του καὶ καμμία ἀδεία οἰκοδομικῶν ἐργασιῶν προελεπόμενων ἀπὸ τὰ ἐδάφια δ καὶ ε τῆς ἰδίας παραγράφου δὲν ἐγκρίνεται πρὶν ἀπὸ τὴν ἐπαναφορά τοῦ κτιρίου στὴν ἀρχικὴ του μορφή.

2. α) Ἐπιβάλλονται εἰδικὲς ρυθμίσεις σὲ ὅσα κτίρια σημειώνονται μὲ ἐντοτικὴ σκιαγράφηση στὸ συνημμένο πρωτότυπο διάγραμμα. Στὰ κτίρια αὐτὰ ἐπιτρέπεται ἡ ἀφαίρεση λειτουργικῶν ἢ διακοσμητικῶν στοιχείων τῶν ἢ καὶ ἡ κατεδάφισή τους στὸ σύνολο, μὲ τὴν προϋπόθεσιν ὅτι τὸ πρὸς καθάραιση στοιχεῖο δὲν ἀποτελεῖ ἀξιολόγο ἢ χαρακτηριστικὸ πρότυπο δείγμα τῆς περιοχῆς καὶ ἡ ἀφαίρεσή του δὲν ἀλλοιώνει τὴν αὐθεντικὴ ἐνότητά.

Προκειμένου γιὰ ἐργασίες καθάραισως ἀπαιτεῖται ἐγκρίση τῆς Ε.Ε.Α.Ε. ποὺ ἀποφαίνεται κατὰ περίπτωσιν. Πέραν τῶν ἀπαιτούμενων δικαιολογητικῶν προσκομίζονται φωτογραφίες τοῦ κτιρίου ἀπ' ὅλες τὶς ὀψεις του.

β) Σὲ περίπτωσιν ἀνακατασκευῆς τυχόν ἐρειπωμένου τμήματος τῶν παραπάνω χαρακτηριζόμενων κτιρίων αὐτῆς τῆς παραγράφου ἡ ἀνακατασκευὴ τους ἢ ἐπισκευῆς τῶν ἐξωτερικῶν ὀψεων τους, οἱ ἐργασίες πρέπει νὰ γίνονιν μὲ τρόπο ὥστε νὰ μὴν ἀλλοιώνεται ἡ μορφή τοῦ κτιρίου, τὸ δὲ ἀνακατασκευαζόμενο τμήμα πρέπει νὰ ἔχει τὴν ἴδια ἐὰν εἶναι δυνατόν μορφή μὲ τὴν ὁποία προϋπήρχε, σύμφωνα μὲ τὴς ὑποδείξεις τῆς Ε.Ε.Α.Ε.

γ) Σὲ περίπτωσιν προσθήκης κατ' ἐπέκταση ἢ κατ' ὕψος τῶν παραπάνω κτιρίων αὐτῆς τῆς παραγράφου, αὐτὴ πρέπει νὰ ἐναρμονίζεται στὸ ὑπάρχον ἀρχικὸ κτίσμα κατόπιν τῶν ὑποδείξεων τῆς Ε.Ε.Α.Ε.

δ) Γιὰ τὴν ἐκτέλεση ὁποιαδήποτε ἐργασίας περιγραφόμενης στὰ ἐδάφια β καὶ γ αὐτῆς τῆς παραγράφου χορηγεῖται ἀδεία κατόπιν ἐγκρίσεως τῆς Ε.Ε.Α.Ε. ἔστω καὶ ἐὰν οἱ ἐργασίες ἀντίκεινται στὶς διατάξεις αὐτοῦ τοῦ Δ/τος ὅσον ἀφορᾷ τὴν ἐπιτρεπόμενη κάλυψη καὶ τὸ συντελεστὴ δόμησης.

Εἰδικὰ σὲ περίπτωσιν προσθήκης δευτέρου (2ου) ὁρόφου σὲ ἰσόγειο στὰ κτίρια αὐτὰ, μπορεῖ νὰ ἐπιτραπῇ ἡ κατασκευὴ τοῦ νέου ὁρόφου μὲ αὐστηρότητα σύμφωνα μὲ τὰ παραδοσιακά πρότυπα ἴσης ἐπιφανείας μὲ τὸ ὑπάρχον ἰσόγειο ἔστω καὶ ἐὰν σημειώνεται ὑπέρβασις τοῦ συντελεστὴ δόμησης ποὺ ὀρίζεται μὲ τὸ παρὸν Δ/γμα.

ε) Ἐὰν ὑφίστανται στοιχεῖα ἢ ἐπεμβάσεις πάσης φύσεως ποὺ ἀλλοιώνουν τὸν παραδοσιακὸν χαρακτῆρα τοῦ κτιρίου, ἐπιβάλλεται πρὶν ἀπὸ τὴν χορήγηση ὁποιαδήποτε οἰκοδομικῆς ἀδείας, ὁ ἐναρμονισμός τοῦ κτιρίου σύμφωνα μὲ τὰ παραδοσιακά πρότυπα καὶ τὴς ὑποδείξεις τῆς Ε.Ε.Α.Ε.

3. Γιὰ τὰ ἐρειπωμένα κτίσματα ἢ κατεδαφιστέα ὡς ἐτοιμόρροπα ἢ ἐπικίνδυνα, ἀντιπροσωπευτικὰ τῆς παραδοσιακῆς ἀρχιτεκτονικῆς ἐπιτρέπεται ἡ ἀνακατασκευὴ τους ἔστω καὶ ἐὰν οἱ πρὸς ἐκτέλεση ἀπαιτούμενες ἐργασίες ἀντίκεινται στὶς διατάξεις τοῦ παρόντος Δ/τος, κατόπιν ὅμως τεκμηριωμένης ἐρευνας ἀπὸ τὴν ὁποία προκύπτει μὲ ἀκρίβεια ἡ μορφή τοῦ κτιρίου καὶ κατόπιν ἐγκρίσεως τῆς Ε.Ε.Α.Ε. Οἱ διατάξεις τῆς παραγράφου αὐτῆς ἰσχύουν καὶ γιὰ τὰ κτίρια ποὺ ἀναφέρονται τὴν παράγρ. 1 τοῦ παρόντος ἀρθροῦ.

### Ἄρθρο 4.

Ἐγκαταστάσεις σὲ κοινόχρηστους χώρους.

1. Ὅποιαδήποτε ἔργο ὑποδομῆς τῶν Ὁργανισμῶν Κοινῆς Ὡφελείας (Ο.Κ.Ω.) ἐπιβάλλεται νὰ εἶναι ὑπόγειο.

Ἡ τοποθέτηση μετρητῶν ἡλεκτρικοῦ ρεύματος κλπ. καὶ κάθε ἄλλου στοιχείου τῶν παρῶν τῶν Ο.Κ.Ω. ἐπιβάλλεται νὰ γίνεταί σὲ θέση τῶν κοινόχρηστῶν χώρων ποὺ δὲν προβάλλεται.

ΟΙ Ο.Κ.Ω. υποχρεούνται να αναλάβουν με δικές τους δαπάνες την εγκατάσταση ή την αναμόρφωση και βελτίωση των εγκαταστάσεων τους στην περιοχή, ώστε να διατηρηθεί η μορφή του συνόλου.

Επίσης υποχρεούνται να αναλαμβάνουν την αποκατάσταση της αρχικής μορφής οδών και κοινόχρηστων χώρων όπου παρενέβησαν για την εγκατάσταση των δικτύων τους.

2. Κάθε εργασία που αφορά τη διαμόρφωση, τροποποίηση ή ανάπλαση κοινόχρηστων χώρων (οδών, πλατειών, κρηπίδων κλπ.) εκτελείται κατά τρόπο που να προσαρμόζεται στα παραδοσιακά πρότυπα.

3. Η επιδιόρθωση των οδών και πλατειών επιβάλλεται να γίνεται σύμφωνα με τους παραδοσιακούς τρόπους κατασκευής ή μετά από ειδική άδεια της Ε.Ε.Α.Ε. με σύγχρονα υλικά.

4. Δεν επιτρέπεται γενικά η ανάρτηση φωτεινών επιγραφών ή διασημίσεων. Επιτρέπεται η ανάρτηση απλών επιγραφών κοινών ή χωματιστών. Ειδικότερα για τα κτίρια των παραγρ. 1 και 2 του άρθρου 3 απαιτείται έγκριση της Ε.Ε.Α.Ε. για τη θέση, τις διαστάσεις και τη μορφή τους.

Οι επιγραφές πρέπει να είναι στην Ελληνική γλώσσα. Επιτρέπεται η συνύπαρξη ξενόγλωσσων (που μεταφράζουν τα Ελληνικά) υποχρεωτικά με μικρότερα γράμματα από τα Ελληνικά.

5. Δεν επιτρέπεται η ανάρτηση επιγραφών σε στέγες και εξώστες και η τοποθέτηση ικριωμάτων γενικά στις στέγες των κτιρίων, στους ακάλυπτους χώρους των οικοπέδων και τους κοινόχρηστους χώρους του οικισμού. Επίσης δεν επιτρέπεται η τοποθέτηση διασημίσεων σε χώρους με ιδιαίτερα φυσικά χαρακτηριστικά και σε υπάρχοντες αρχαιολογικούς χώρους.

6. Επιτρέπεται η κατασκευή πετασμάτων (τεντών) από μονόχρωμο υφασμα μόνο για καταστήματα αναψυχής και χώρους παραμονής άδελφων μετά από έγκριση της Ε.Ε.Α.Ε.

7. Επιγραφές ή διασημίσεις που δεν συμφωνούν με τις διατάξεις αυτού του άρθρου πρέπει να προσαρμοσθούν προς αυτές μετά τη λήξη (6) ή νύκτα από τη δημοσίευσή αυτού του Διατάγματος.

#### Άρθρο 5.

##### Επιτρεπόμενες χρήσεις.

Μέσα στα όρια του οικισμού επιτρέπεται η ανέγερση κτιρίων κοινής-οφελείας και κοινωνικού εξοπλισμού, απαγορεύεται όμως η κατασκευή οποιαδήποτε κτιρίου, ή χρήση του οποίου ενοχλεί απαράδεκτα την περιοχή από άποψη θορύβου, κυκλοφοριακού φόρτου, κάθε είδους ρύπανσης ή μόλυνσης του φυσικού ή δομημένου περιβάλλοντος (λύματα, καυσαέρια) και υποβάθμισης του Κοινωνικού Περιβάλλοντος, κατά την κρίση της Ε.Ε.Α.Ε. Επίσης απαγορεύεται η χρησιμοποίηση ακάλυπτων χώρων για απορρίμματα.

#### Άρθρο 6.

##### Ειδικές διατάξεις.

1. Για τη διαμόρφωση των ακάλυπτων χώρων των οικοπέδων επιτρέπονται μόνον οι απόλυτα αναγκαίες εργασίες.

Σε περίπτωση κατεγμένου εδάφους επιτρέπεται η διαμόρφωση του οικοπέδου με αναλημματικούς τοίχους ή πρανή μεγίστου ύψους ενός και μισού (1.50) μέτρου, από το φυσικό έδαφος.

Η ανάλωση του παραπάνω μεγίστου ύψους επιτρέπεται κατόπιν έγκρισης της Ε.Ε.Α.Ε. και μόνο σε περιπτώσεις όπου αυτό επιβάλλεται απόλυτα για λόγους τεχνικούς ή αισθητικούς και με την προϋπόθεση ότι η κατασκευή αυτή μπορεί να ενταχθεί αισθητικά στο περιβάλλον.

2. Σε περίπτωση κατασκευής τοίχων αντιστηρίξεως, αυτοί διαμορφώνονται από άποψη υλικού και τρόπου κατασκευής σύμφωνα με τα παραδοσιακά πρότυπα και τις υποδείξεις της Ε.Ε.Α.Ε.

3. Όλα τα δημόσια κτίρια καθώς και τα κτίρια των Οργανισμών Κοινής Οφελείας επιβάλλεται να συμμορφωθούν εξωτερικά σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 2 αυτού του Δ/τος, ώστε να μη προσβάλλουν το παραδοσιακό δομημένο περιβάλλον, μέσα σε μία πενταετία από τη δημοσίευσή του παρόντος Διατάγματος.

#### Άρθρο 7.

##### Γενικές διατάξεις.

1. Για τη χορήγηση οποιαδήποτε άδειας για την ανέγερση νέου κτιρίου ή προθήκη ή επισκευή σε υπάρχουσες οικοδομές, απαιτείται πέραν των κατά τις καίμενες διατάξεις απαιτούμενων δικαιολογητικών και η υποβολή δύο τουλάχιστον φωτογραφιών (φωτογραφιών από τη δημοτική Αρχή) τις οποίες να φαίνεται:

α) Το οικοπέδο με το τυχόν υπάρχον κτίσμα.

β) Οι συνορεύουσες ιδιοκτησίες με τα κτίσματα τους. Για τις εργασίες αυτές απαιτείται έγκριση της Ε.Ε.Α.Ε.

2. Έγκριση της Ε.Ε.Α.Ε. δεν απαιτείται για την έκδοση άδειας: α) Κατασκευής στέγας, β) αντικαταστάσεως - επισκευής στέγης και γ) εργασιών διαρρυθμίσεων στο εσωτερικό των κτιρίων.

3. Για τη χορήγηση άδειας καταδείξεως ή αφαίρεσεως στοιχείων από υφιστάμενο κτίσμα δεν απαιτείται έγκριση της Ε.Ε.Α.Ε. εκτός εάν τούτο ανήκει στα περιγραφόμενα κτίρια στις παραγρ. 1 και 2 του άρθρου 3 του παρόντος Διατάγματος.

4. Δεν έχει εφαρμογή το άρθρο 102 του ΓΟΚ/73.

#### Άρθρο 8.

1. Όροι και περιορισμοί δομής για την περιοχή, εκτός των όρων του οικισμού αλλά εντός των διοικητικών ορίων του Δήμου Βαθύ Ισχύουν οι προβλεπόμενοι με το από 6.10.1978 Π. Δ/γμα «περί καθορισμού όρων και περιορισμών δομής των γηπέδων των καίμενων εκτός των ρυμοτομικών σχεδίων των πόλεων και εκτός των ορίων των νομίμως υφισταμένων προ του έτους 1923 οικισμών» (ΦΕΚ 538Δ/78).

2. Για την ίδια παραπάνω περιοχή ισχύουν οι διατάξεις των παραγρ. 7, 8 και 11 του άρθρου 1, τα άρθρα 2 και 3 και οι παραγρ. 4, 5 και 6 και 7 του άρθρου 4 του παρόντος Διατάγματος.

#### Άρθρο 9.

Για τις περιοχές εντός των ορίων όλων των οικισμών της νήσου Ίθνης καθώς και για τις εκτός των ορίων αυτών ισχύουν οι διατάξεις του άρθρου 2 και επίσης ισχύουν οι παράγρ. 1 και 2 του άρθρου 6 του παρόντος Διατάγματος.

#### Άρθρο 10.

Η ισχύς του παρόντος Διατάγματος αρχίζει από τη δημοσίευσή του στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Με τον Υπουργό Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος, αναθέτουμε τη δημοσίευση και εκτέλεση αυτού του Διατάγματος.

Αθήνα 9 Οκτωβρίου 1982

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ Γ. ΚΑΡΑΜΑΝΛΗΣ

Ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ, ΟΙΚΙΣΜΟΥ ΚΑΙ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ

ΑΝΤΩΝΙΟΣ ΤΡΙΤΣΗΣ









